

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Filtro in appello, ricorso per cassazione: atto d'appello e ordinanza di inammissibilità sono requisiti processuali speciali di ammissibilità

Nel ricorso per cassazione avverso la sentenza di primo grado, proponibile ai sensi dell'[art. 348-ter c.p.c., comma 3](#), l'[atto d'appello, dichiarato inammissibile](#), e la relativa ordinanza, pronunciata ai sensi dell'[art. 348-bis c.p.c.](#), costituiscono requisiti processuali speciali di ammissibilità, con la conseguenza che, ai sensi dell'[art. 366 c.p.c., n. 3](#), è necessario che nel suddetto ricorso per cassazione sia fatta espressa analitica menzione almeno dei motivi di appello, se non pure della motivazione dell'ordinanza ex [art. 348-bis c.p.c.](#), al fine di evidenziare l'insussistenza di un [giudicato interno](#) sulle questioni sottoposte al vaglio del giudice di legittimità e già prospettate al giudice del gravame. In sostanza, la necessità di compiuta identificazione dell'ambito del [giudicato interno](#) derivante dai limiti dell'impugnativa mediante l'appello continua ad esigere la puntuale indicazione dei motivi di appello, se non pure della motivazione dell'ordinanza di secondo grado, quale contenuto essenziale del ricorso per cassazione avverso la sentenza di primo grado.

NDR: in senso conforme alla prima parte della massima si veda Cass. n. 26936 del 2016, [Cass. n. 10722 del 2014](#) e Cass. n. 2784 del 2015; in senso conforme alla seconda parte della massima si veda Cass. n. 26936 del 2016.

Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 8.10.2018, n. 24685

...omissis...

Fatti di causa

X ha convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Como, la R. s.r.l., chiedendo di far dichiarare l'inadempimento della società convenuta rispetto al contratto preliminare di compravendita immobiliare con il quale, in data 17/4/2001, la s.r.l. R. si era impegnata a consegnare all'attore un appartamento, che avrebbe dovuto essere realizzato su un terreno che lo stesso X le aveva dapprima promesso in vendita e poi venduto in data *omissis*.

Il tribunale di Como, con sentenza del 18/3/2013, ha ritenuto che la domanda dell'attore fosse fondata. Il tribunale, in particolare, dopo aver premesso, in fatto, che:

- il termine previsto nel contratto preliminare per la consegna dell'appartamento era il *omissis*;
- l'attività edificatoria dell'immobile, nonostante siano decorsi oltre dieci anni dalla scadenza del termine per la consegna, non è neppure iniziata;
- la R. s.r.l., a seguito del ritrovamento, nel terreno venduto dallo stesso X, di residui tossici occulti, era rimasta colpevolmente inerte in quanto dal 2006, "non risulta essersi in alcun modo attivata... con i necessari programmi di bonifica del suolo";
- la convenuta non ha dimostrato che il ritardo notevole nell'adempimento fosse dipeso da causa ad essa non imputabile; ha ritenuto che la R. s.r.l. fosse inadempiente rispetto agli obblighi contrattuali assunti con il preliminare concluso con l'attore.

Ne consegue, ha aggiunto il tribunale, la risoluzione del preliminare in questione e l'obbligo della R. di restituire l'acconto, di cui si dà atto nel contratto, di 150.000.000 di Lire, oltre agli interessi legali dal versamento al saldo, stante l'effetto retroattivo tra le parti della pronuncia di risoluzione. Il tribunale, invece, ha ritenuto che l'attore non avesse dedotto e tanto meno provato un danno conseguente all'inadempimento da parte di R. al contratto in questione, in relazione al presunto aumento di valore che sarebbe stato conseguito medio tempore dall'immobile: "è evidente - ha osservato il tribunale - che il relativo onere probatorio incombeva, sull'attore, che non può certo adempiervi invocando un'inammissibile CTU, di carattere chiaramente esplorativo e non supportato da alcun elemento di prova".

Il tribunale, quindi, ha dichiarato la risoluzione del preliminare del 17/4/2001, per inadempimento di R. s.r.l., con il conseguente obbligo di quest'ultima di restituire l'acconto ricevuto di Euro 77.468,53, oltre interessi legali da calcolarsi dal versamento al saldo.

Il tribunale, invece, ha ritenuto fondata la domanda di risarcimento dei danni proposta dalla convenuta, a norma dell'art. 1489 c.c., in relazione al riscontrato inquinamento del terreno. Il tribunale, al riguardo, dopo aver premesso, in rito, che i fatti a fondamento di tale richiesta risarcitoria erano stati dedotti dalla convenuta sin dalla comparsa di costituzione, per cui non rileva il fatto che solo nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183 c.p.c., n. 1 era stata citata la norma dell'art. 1489 c.c., e dopo aver accertato, in fatto, che:

- "nei campioni di terreno prelevati l'ARPA ha oggettivamente riscontrato un superamento delle soglie di contaminazione previste dalla legge per l'edificazione di siti residenziali, come si legge nel provvedimento dell'ARPA del 6.10.06";
- l'acquisto del terreno da parte della *omissis* era stato fatto "a scopo di edificazione residenziale", come era noto al X, il quale, infatti, in forza del contratto preliminare del 17/4/2001, e, dunque, prima del rogito relativo al terreno del X, avrebbe dovuto

acquistare la proprietà di un appartamento che la R. avrebbe dovuto edificare sul predetto terreno;

- la tossicità del terreno impedisce l'edificazione ai fini residenziali "sin tanto che non siano affrontati i relativi costi di bonifica"; ha ritenuto, per un verso, che si trattasse di un "limite occulto alle possibilità edificatorie che il terreno altrimenti potrebbe avere", assimilabile alle situazioni nelle quali la giurisprudenza ha ritenuto esistenti vincoli occulti all'edificabilità, con la conseguente applicazione dell'art. 1489 c.c., che esclude la rilevanza delle eccezioni di decadenza e di prescrizione sollevate dall'attore; e, per altro verso, che tale limite potesse essere rimosso solo affrontando i costi di bonifica del suolo, i quali, quindi, ha aggiunto il tribunale, dovevano essere posti a carico della parte venditrice, "essendo evidente che le parti, determinando il prezzo della compravendita, non hanno tenuto presente questa limitazione alla vocazione edificatoria del terreno, che deriva da una circostanza non apparente".

Il tribunale, quindi, sul rilievo che la colpa del venditore si presume a norma dell'art. 1218 c.c. ed è, comunque, ravvisabile nell'omessa verifica della tossicità del terreno venduto a scopo residenziale, nonostante il previo esercizio in loco di attività artigianali, posto che, ai fini dell'esclusione della propria colpa, "il venditore non può limitarsi ad invocare la propria ignoranza circa la situazione in essere, ma deve dimostrare", prima della vendita di un immobile con potenzialità edificatorie dopo anni di utilizzazione a fini artigianali, "di essersi attivato per compiere i dovuti accertamenti" "al fine di dichiarare l'esistenza di limitazioni occulte all'edificazioni legate al precedente utilizzo del bene", tanto più se si considera che il X risulta essere stato proprietario del terreno sin dall'inizio degli anni '70, e che "i pochi e generici capitoli di prova formulati non sono tali da superare la presunzione di colpa di cui all'art. 1218 c.c., tenuto conto del lungo periodo in cui il terreno è stato di proprietà dell'attore e del fatto che l'esame dei componenti chimici trattati avrebbe dovuto, al più, essere oggetto di CTU, qualora fossero stati forniti elementi sufficienti per supportare una richiesta di tal genere", ha condannato l'attore a risarcire alla società acquirente i danni - da liquidare in separato giudizio, come richiesto dalla convenuta - identificabili con i costi connessi alla bonifica del terreno venduto da X a R. s.r.l. in data *omissis*.

X, con atto notificato in data 29/10/2013, ha proposto appello avverso la sentenza del tribunale.

La corte d'appello di Milano, con ordinanza del 1/4/2014, dichiaratamente comunicata in data 1/4/2014, ha ritenuto che "i motivi di censura rivolti avverso la predetta sentenza non appaiono idonei a scalfire gli argomenti posti dal primo Giudice a sostegno del decisum, risolvendosi, piuttosto, in mera reiterazione di tesi difensive cui il Tribunale ha dato corretta ed esauriente risposta", e che l'appello non avesse, pertanto, una ragionevole probabilità di essere accolto, dichiarandone, per l'effetto, l'inammissibilità a norma dell'art. 348 bis c.p.c..

X, con ricorso notificato il 30/5/2014, ha chiesto, per quattro motivi, la cassazione della sentenza del tribunale.

La s.r.l. R. è rimasta intimata.

Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., in punto di valutazione delle prove, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale ha respinto la domanda di condanna al risarcimento del danno, in relazione alla differenza tra il prezzo convenuto per la vendita dell'immobile ed il valore del cespite alla data della domanda, affermando che l'attore non aveva fornito la prova del relativo diritto, laddove, in realtà, ha osservato il ricorrente, nel corso del giudizio di primo grado l'attore ha chiesto disporsi una consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare il valore di un immobile della tipologia e dimensione di quello promesso in

vendita alla data della domanda, e tale richiesta, contrariamente a quanto ritenuto dal tribunale, non era affatto esplorativa, posto che la consulenza tecnica, a fronte della prova dell'an, costituiva l'unico strumento per liquidare il danno. La decisione assunta dal tribunale, ha concluso il ricorrente, collide, quindi, con le norme previste dagli artt. 115 e 116 c.p.c..

2. Con il secondo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione degli artt. 99,101 e 112 c.p.c., sotto il profilo dell'erronea interpretazione della domanda riconvenzionale della convenuta, nonché la violazione e la falsa applicazione degli artt. 166 e 167 c.p.c., in punto di decadenza dalla facoltà di interporre domande riconvenzionali, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale ha ritenuto che la domanda riconvenzionale proposta dalla R. s.r.l. fosse qualificabile come azione ai sensi dell'art. 1489 c.c., laddove, in realtà, la società convenuta, nella comparsa di risposta, aveva chiesto di "accertare l'esistenza di vizi della cosa venduta" e, per l'effetto, condannare l'attore, ai sensi dell'art. 1494 c.c. o, comunque, ai sensi dell'art. 2043 c.c., al risarcimento dei danni, invocando l'azione ex art. 1489 c.c. per la prima volta nella memoria ai sensi dell'art. 183 c.p.c., n. 1, della quale l'attore ha eccepito l'inammissibilità e la tardività. La decisione del tribunale, quindi, ha osservato l'attore, traducendosi in una forzatura interpretativa del contenuto dell'azione proposta, si è risolta, nella violazione degli artt. 99,101 e 112 c.p.c. nonché, essendo stata accolta una domanda proposta dal convenuto in sede di memoria ex art. 183 c.p.c., n. 1, degli artt. 166 e 167 c.p.c..

3. Con il terzo motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1489 c.c. nonché la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1495 e 2947 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale ha ritenuto che il ritrovamento di inquinanti nel terreno oggetto della compravendita, peraltro non riferibile all'attività dell'attore, costituisca una situazione assimilabile a quella descritta dall'art. 1489 c.c., laddove, al contrario, la presenza di rifiuti o agenti inquinanti rientra nel più ampio concetto di vizio occulto, riconducibile non all'art. 1489 c.c., ma, in astratto, agli artt. 1490 ss c.c., con la conseguente applicazione dei più ridotti termini di decadenza e di prescrizione previsti dagli artt. 1495 e 2947 c.c., che, nella specie, a fronte di un contratto di compravendita stipulato il 17/4/2001, sono decorsi posto che la società acquirente non ha mai denunciato i pretesi vizi e non ha mai compiuto atti astrattamente idonei ad interrompere la prescrizione, così come prescritta è l'azione ai sensi dell'art. 2043 c.c., essendo spirato il termine di cinque anni previsto dalla legge.

4. Con il quarto motivo, il ricorrente, lamentando la violazione e la falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., in relazione alla domanda riconvenzionale della convenuta, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui il tribunale ha ritenuto sussistente la contaminazione del terreno compravenduto, con presunzione di colpa in capo al venditore, e che il danno che l'acquirente può invocare corrisponde al costo della bonifica del terreno, laddove, in realtà, le prove raccolte non consentono di ritenere dimostrati i fatti posti a fondamento della domanda riconvenzionale: manca, infatti, la prova che i rifiuti tossici provengano dall'attività svolta dall'attore, il quale non ha mai svolto attività dalle quali potesse scaturire l'inquinamento del terreno, e, soprattutto, che i minimi ritrovamenti a seguito dei rilievi dell'ARPA abbiano spiegato effetto ostativo all'edificazione da parte della società acquirente, con la conseguenza che deve escludersi che la mancata edificazione sia ascrivibile a colpa del venditore.

5. Il ricorso è inammissibile. Nel ricorso per cassazione avverso la sentenza di primo grado, proponibile ai sensi dell'art. 348-ter c.p.c., comma 3, l'atto d'appello, dichiarato inammissibile, e la relativa ordinanza, pronunciata ai sensi dell'art. 348-bis c.p.c., costituiscono requisiti processuali speciali di ammissibilità, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 3, è necessario che nel suddetto ricorso per cassazione sia fatta espressa analitica menzione almeno dei motivi di appello, se non pure della motivazione dell'ordinanza ex art. 348-bis c.p.c., al fine di evidenziare

l'insussistenza di un giudicato interno sulle questioni sottoposte al vaglio del giudice di legittimità e già prospettate al giudice del gravame (in tal senso, Cass. n. 26936 del 2016; Cass. n. 10722 del 2014; Cass. n. 2784 del 2015). In sostanza, la necessità di compiuta identificazione dell'ambito del giudicato interno derivante dai limiti dell'impugnativa mediante l'appello continua ad esigere la puntuale indicazione dei motivi di appello, se non pure della motivazione dell'ordinanza di secondo grado, quale contenuto essenziale del ricorso per cassazione avverso la sentenza di primo grado (Cass. n. 26936 del 2016, in motiv.). Nel caso in esame, invece, il ricorso non contiene gli indispensabili completi riferimenti ai motivi ed alle argomentazioni dell'appello: e di esso, per parità di trattamento con tutti i casi analoghi e precedenti, va, quindi, dichiarata l'inammissibilità.

6. Nulla per le spese di lite, non avendo l'intimata svolto attività difensiva.

7. La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

PQM

La Corte così provvede: dichiara l'inammissibilità del ricorso; nulla per le spese; dà atto della sussistenza dei presupposti per l'applicabilità del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.